

Sitzung des Technischen Ausschusses am 19.07.2021

Sitzung des Gemeinderates am 23.07.2021

öffentlich

210719 / 210723 Sitzungsvorlage 91/2021**Sanierung "Ortskern III";****Satzung zur 2. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Ortskern III" in Nordheim**Sachverhalt:

Im Zuge des Sanierungsgebiets „Ortskern III“ soll die Ortsbücherei saniert werden. Nachdem ein Großteil der Sanierungsziele bereits realisiert werden konnte, soll unter Beachtung der aktuellen Brandschutzvorschriften auch die denkmalgeschützte Ortsbücherei Hauptstraße 30 umfassend modernisiert werden. Die für die öffentliche Nutzung notwendigen Fluchtwege sollen den derzeit geltenden Anforderungen angepasst und die Außenfassade grundlegend instandgesetzt werden.

Auf dem Flurstück 121/1, Hauptstraße 30, liegen städtebauliche Missstände vor, die durch städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen behoben werden sollen. Dadurch soll die in direkter Nachbarschaft zum Rathaus liegende, für die Gemeinde wichtige Gemeinbedarfseinrichtung langfristig gesichert und erhalten werden.

Die genaue Abgrenzung des Sanierungsgebiets und der Erweiterungsflächen ergibt sich aus dem Lageplan der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH vom 29.06.2021. Dieser ist in der Anlage beigelegt.

Beschlussvorschlag:

Die nachstehende Satzung zur 2. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortskern III“ samt Anlagen wird beschlossen.

Gemeinde Nordheim
Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortskern III“
in Nordheim

Satzung
zur 2. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des
Sanierungsgebiets „Ortskern III“ in Nordheim

Aufgrund von § 142 Abs. 1,3 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Nordheim am 23.07.2021 folgende

S A T Z U N G

zur 2. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des
Sanierungsgebiets „Ortskern III“ in Nordheim beschlossen:

§ 1

Erweiterung des Sanierungsgebiets

Die in der vom Gemeinderat am 13.06.2008 beschlossene und am 19.06.2008 in Kraft getretene Satzung, mit erster Änderung vom Gemeinderat beschlossen am 21.07.2017 und in Kraft getreten am 27.07.2017, über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortskern III wird um folgende Grundstücke erweitert:

Flst. 121/1, Hauptstraße 30

Auf diesen Grundstücken liegen städtebauliche Missstände vor, die durch städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen behoben werden sollen.

Die genaue Abgrenzung des Sanierungsgebiets und der Erweiterungsflächen ergibt sich aus dem Lageplan LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH vom 29.06.2021.

Dieser ist Bestandteil der Satzung und kann von jedermann bei der Gemeindeverwaltung während der üblichen Dienststunden eingesehen werden. Der Bekanntmachung der Satzung wird zur Übersicht eine Verkleinerung des Lageplanes hinzugefügt.

§ 2

Verfahren

Sämtliche Rechtswirkungen der bestehenden Sanierungssatzung gelten auch für die in § 1 bezeichneten Flurstücke.

Insbesondere wird die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Bestimmungen der §§ 152 – 156 a BauGB wird ausgeschlossen.

Die Sanierung soll bis zum 31.12.2022 durchgeführt werden.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung wird gem. § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Nordheim, den 26.07.2021

.....
Volker Schiek
Bürgermeister

Ausgefertigt zur öffentlichen Bekanntmachung am 26.07.2021

Anlage

Lageplan der Satzung zur 2. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortskern III“ in Nordheim

Begründung

Nachdem ein Großteil der Sanierungsziele bereits realisiert werden konnte, soll unter Beachtung der aktuellen Brandschutzvorschriften auch die denkmalgeschützte Ortsbücherei Hauptstraße 30 umfassend modernisiert werden. Die für die öffentliche Nutzung notwendigen Fluchtwege sollen den derzeit geltenden Anforderungen angepasst und die Außenfassade soll grundlegend instandgesetzt werden.

Durch die geplanten Erneuerungsmaßnahmen in direkter Nachbarschaft zum Rathaus soll die für die Gemeinde wichtige Gemeinbedarfseinrichtung langfristig gesichert und erhalten werden.

Folgende Hinweise sind zusammen mit dem Satzungstext, der Ausfertigung und der Lageplanverkleinerung zu veröffentlichen.
Weiter ist der volle Wortlaut der §§ 144 ,145 und 215 BauGB mit der Sanierungssatzung zu veröffentlichen.

HINWEISE:

1. Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. *(nicht zutreffend)*
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

2. Gemäß § 4 Abs. 4 Satz 4 der GemO

Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes zu Stande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Bei der Bekanntmachung der Satzung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und die Rechtsfolgen hinzuweisen.

Die Verletzungen sind schriftlich gegenüber der Gemeinde Nordheim, Hauptstraße 26, 74226 Nordheim geltend zu machen.

Der in § 1 der Satzung genannte Lageplan (Abgrenzungsplan) ist als Planverkleinerung abgedruckt. Die Satzung mitsamt dem Lageplan und Begründung kann während der üblichen Dienststunden beim Bauamt der Gemeinde Nordheim, Hauptstraße 26, Zimmer 2.19, eingesehen werden. Die Gemeinde ersucht das Grundbuchamt, entsprechend § 143 Abs.2 BauGB die Sanierungsvermerke in die betreffenden Grundbücher einzutragen.

§ 144 BauGB
Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde

1. die in § 14 Abs. 1 bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen;
2. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.

(2) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde

1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
2. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 im Zusammenhang steht;
3. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt;
4. die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast;
5. die Teilung eines Grundstücks.

(3) Die Gemeinde kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben allgemein erteilen; sie hat dies ortsüblich bekannt zu machen.

(4) Keiner Genehmigung bedürfen

1. Vorhaben und Rechtsvorgänge, wenn die Gemeinde oder der Sanierungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist;
2. Rechtsvorgänge nach Absatz 2 Nr. 1 bis 3 zum Zwecke der Vorwegnahme der gesetzlichen Erbfolge;
3. Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 1, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 1, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung;
4. Rechtsvorgänge nach Absatz 1 Nr. 2 und Absatz 2, die Zwecken der Landesverteidigung dienen;
5. der rechtsgeschäftliche Erwerb eines in ein Verfahren im Sinne des § 38 einbezogenen Grundstücks durch den Bedarfsträger.

§ 145 BauGB **Genehmigung**

(1) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt. Im Falle des Satzes 2 ist über die Genehmigung innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Antrags bei der Baugenehmigungsbehörde zu entscheiden; § 22 Abs. 5 Satz 3 bis 6 ist mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, dass die Genehmigungsfrist höchstens um zwei Monate verlängert werden darf.

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

(3) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die wesentliche Erschwerung dadurch beseitigt wird, dass die Beteiligten für den Fall der Durchführung der Sanierung für sich und ihre Rechtsnachfolger

1. in den Fällen des § 144 Abs. 1 Nr. 1 auf Entschädigung für die durch das Vorhaben herbeigeführten Werterhöhungen sowie für werterhöhende Änderungen, die auf Grund der mit dem Vorhaben bezweckten Nutzung vorgenommen werden, verzichten;
2. in den Fällen des § 144 Abs. 1 Nr. 2 oder Abs. 2 Nr. 2 oder 3 auf Entschädigung für die Aufhebung des Rechts sowie für werterhöhende Änderungen verzichten, die auf Grund dieser Rechte vorgenommen werden.

(4) Die Genehmigung kann unter Auflagen, in den Fällen des § 144 Abs. 1 auch befristet oder bedingt erteilt werden. § 51 Abs. 4 Satz 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden. Die Genehmigung kann auch vom Abschluss eines städtebaulichen Vertrags abhängig gemacht werden, wenn dadurch Versagungsgründe im Sinne des Absatzes 2 ausgeräumt werden.

(5) Wird die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Durchführung der Sanierung wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Liegen die Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs sowohl innerhalb als auch außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme sämtlicher Grundstücke des Betriebs verlangen, wenn die Erfüllung des Übernahmeverlangens für die Gemeinde keine unzumutbare Belastung bedeutet; die Gemeinde kann sich auf eine unzumutbare Belastung nicht berufen, soweit die außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets gelegenen Grundstücke nicht mehr in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden können. Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Für die Entziehung des Eigentums sind die Vorschriften des fünften Teils des ersten Kapitels entsprechend anzuwenden. § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

(6) § 22 Abs. 6 ist entsprechend anzuwenden. Ist eine Genehmigung allgemein erteilt oder nicht erforderlich, hat die Gemeinde darüber auf Antrag eines Beteiligten ein Zeugnis auszustellen.